

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZADAŃ INWESTYCYJNYCH
REALIZOWANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ
W CHEŁMNIE

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o :

1. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848, z późn. zm.);
2. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116, z późn. zm.);
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie ul. Młyńska 7.

§ 1

Ileć w regulaminie tym jest mowa o:

- **zadaniu inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć:
 - a) realizację nowych obiektów takich jak :
 - o budynki mieszkalne,
 - o garaże,wraz z infrastrukturą towarzyszącą, małą architekturą i zagospodarowaniem terenu.
Zadanie inwestycyjne może być:
 - o jednoobiektowe
 - o wieloobiektowe
 - b) przebudowę, modernizację lub adaptację istniejących środków trwałych. Koszty ulepszenia powodują, że wartość użytkowa środka trwałego po zakończeniu zadania przewyższa wartość posiadaną przy przyjęciu do użytkowania.

Decyzję o podjęciu zadania inwestycyjnego podejmuje Zarząd Spółdzielni w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych.

W zakresie zadań inwestycyjnych opisanych w punkcie „b” Zarząd podejmuje decyzję o rozpoczęciu realizacji na podstawie pisemnych oświadczeń o akceptacji finansowych warunków realizacji zadania inwestycyjnego złożonych przez większość posiadaczy praw do lokali w budynku. Większość ustala się do ilości wszystkich lokali w budynku.

- **planowanym koszcie budowy** – należy przez to rozumieć sumę nakładów przewidzianych na realizację zadania inwestycyjnego, tworzących koszty jego wytworzenia,
- **kosztach inwestycji** – należy przez to rozumieć sumę rzeczywiście poniesionych nakładów na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych na ich pokrycie.

§ 2

1. Zadania inwestycyjne są finansowane z następujących źródeł:
 - a) ze środków przyszłych użytkowników,
 - b) ze środków własnych Spółdzielni,
 - c) ze środków uzyskanych z dotacji i innych dopłat.
2. Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie Spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania.
3. Koszty bezpośrednie – są to koszty bezpośrednio związane z realizacją zadania inwestycyjnego. W szczególności są to koszty robót budowlano – montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych, koszty opłat przyłączeniowych do sieci.
4. Koszt pośrednie – są to inne koszty związane z realizacją danego zadania inwestycyjnego, obejmują one w szczególności :
 - a) koszty nabycia gruntu na własność lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod daną inwestycję,
 - b) poniesione w okresie budowy opłaty i podatki związane z dysponowaniem gruntem,
 - c) koszty opracowania dokumentacji oraz nadzór autorski,
 - d) koszty badań geologicznych i obsługi geodezyjnej.
 - e) koszty przygotowania terenu pod budowę,
 - f) odszkodowania (np. za wycinkę drzew, za obiekty zastępcze),
 - g) koszty uzgodnień, ekspertyz, zezwoleń i innych dokumentów wymaganych odrębnymi przepisami,
 - h) koszty rozbiórki obiektów,
 - i) koszty wykwaterowania mieszkańców z obiektów przeznaczonych pod daną inwestycję,
 - j) koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej z zawartymi w nich kosztami Zarządu ogólnego Spółdzielni przypadającymi na te służby,
 - k) nadzór inwestorski własny i zlecony,

AM

- l) koszty ubezpieczenia inwestycji,
 - m) odsetki bankowe w okresie realizacji zadania inwestycyjnego,
 - n) koszty urządzenia i ukształtowania terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe).
5. Wartość gruntu bądź prawa użytkowania wieczystego ustalana jest według cen nabycia lub według wartości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
 6. Kosztów budowy nie stanowią te koszty infrastruktury technicznej, które sfinansowane będą środkami publicznymi.
 7. Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wieloobiektowe (kilka budynków) koszty pośrednie rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 3

1. Ustalenie kosztu realizacji zadania inwestycyjnego, wysokości wkładu mieszkaniowego i budowlanego następuje w dwóch etapach:
 - o wstępnie – w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu o statusie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie planowanych kosztów inwestycji, w pozostałych przypadkach przed podjęciem decyzji o realizacji zadania inwestycyjnego,
 - o ostatecznie – po zakończeniu wszystkich robót dotyczących zadania inwestycyjnego.
2. Wstępny członkowski koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej nowych lokali podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany z garażami, koszt 1m² powierzchni użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i garaże.
4. Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego sporządzone zostanie po zakończeniu wszystkich robót dotyczących zadania inwestycyjnego, ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów i po przekazaniu zadania inwestycyjnego do użytkowania, w terminie zgodnym z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Rozliczenie ostateczne zadania inwestycyjnego podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
6. W przypadku realizacji inwestycji z udziałem środków kredytowych ostateczne rozliczenie inwestycji może być zweryfikowane po przyjęciu rozliczenia przez

- bank kredytujący, jeżeli nie nastąpiło ono do czasu rozliczenia inwestycji.
7. Koszt budowy jest podstawą wyliczenia wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub wysokości uzupełnienia wkładu mieszkaniowego, budowlanego.
 8. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu budowy zadania inwestycyjnego na poszczególne lokale jest koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej.
 9. Koszt budowy lokali mieszkalnych lub garaży oblicza się dla powierzchni użytkowej:
 - przy wstępnym określeniu kosztów wynikających z dokumentacji projektowej,
 - przy ostatecznym określeniu kosztów wynikających z pomiaru lokalu z natury.
 10. Wyliczony członkowski koszt budowy może być korygowany na podstawie współczynników z tytułu usytuowania lokalu na poszczególnych kondygnacjach budynku. Współczynniki te są ustalane przez Zarząd oddzielnie dla każdego realizowanego zadania inwestycyjnego.

§ 4

1. Zaliczkę na wkład budowlany wnosi się w wysokości nie mniej niż 10% wstępnego członkowskiego kosztu budowy przed rozpoczęciem realizacji zadania inwestycyjnego opisanego w § 1 pkt a niniejszego regulaminu.
2. Pozostałą część członek może wnieść jednorazowo lub w systemie ratalnym przed przekazaniem lokalu mieszkalnego lub garażu.
3. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ubiegającym się o prawo odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

§ 5

1. Na pisemny wniosek członka finansującego budowę, Zarząd może wyrazić zgodę na zmniejszenie zakresu rzeczowego robót wykończeniowych (nie powodujących istotnych zmian w zatwierdzonych projektach budowlanych).
2. Zmiany funkcji pomieszczeń oraz zmiany powodujące istotne odstępstwa od zatwierdzonych projektów budowlanych wymagają zgody autora projektu budynku i zmiany pozwolenia na budowę.
3. Wartość robót zaniechanych w lokalu nie zmienia wkładu budowlanego ustalonego w

wyniku ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego.

4. Wysokość robót zaniechanych uwzględniona jest w rozliczeniu ostatecznym, przy ustalaniu należnej wpłaty przez członka Spółdzielni.
5. Dodatkowego wyposażenia, wykończenia poszczególnych lokali mieszkalnych przewyższającego standard przyjęty dla danego zadania inwestycyjnego nie zalicza się do kosztów budowy lokali.

§ 6

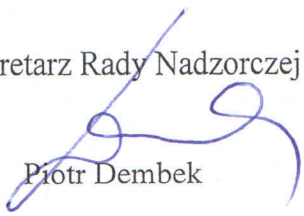
Ustanowiony w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu członkowski koszt budowy jest podstawą do:

- ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- rozliczeń z członkami, którzy finansują budowę lokali,
- rozliczeń z członkami, którzy finansują ulepszenie środka trwałego,
- rozliczeń z bankiem, w którym zaciągnięto kredyt na realizację zadania inwestycyjnego.

§ 7

Regulamin został zatwierdzony w oparciu o przepis § 118 Statutu, uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2014 w dniu 29.01.2014, protokół nr 1/2014 z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Piotr Dembek

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Teresa Eichler

RADCA PRAWNY

Alina Kozłowska

50-107

wyniku ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego.

4. Wysokość robót zaniechanych uwzględniona jest w rozliczeniu ostatecznym, przy ustalaniu należnej wpłaty przez członka Spółdzielni.
5. Dodatkowego wyposażenia, wykończenia poszczególnych lokali mieszkalnych przewyższającego standard przyjęty dla danego zadania inwestycyjnego nie zalicza się do kosztów budowy lokali.

§ 6

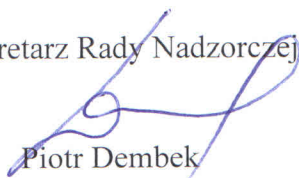
Ustanowiony w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu członkowski koszt budowy jest podstawą do:

- ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- rozliczeń z członkami, którzy finansują budowę lokali,
- rozliczeń z członkami, którzy finansują ulepszenie środka trwałego,
- rozliczeń z bankiem, w którym zaciągnięto kredyt na realizację zadania inwestycyjnego.

§ 7

Regulamin został zatwierdzony w oparciu o przepis § 118 Statutu, uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 / 2014 w dniu 29.01.2014 r. protokół nr 1 / 2014 z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Piotr Dembek

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Teresa Eichler